

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 juillet 2020, 19-13.667, Inédit****Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 19-13.667
ECLI:FR:CCASS:2020:C300427
Non publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du jeudi 09 juillet 2020

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Roanne, du 20 novembre 2018

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
Me Le Prado, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

Texte intégral**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 juillet 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 427 F-D

Pourvoi n° Y 19-13.667

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 JUILLET 2020

Mme H... Q..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° Y 19-13.667 contre le jugement rendu le 20 novembre 2018 par le tribunal d'instance de Roanne (juge d'instance), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. N... X..., domicilié [...],

2°/ à Mme F... J..., domiciliée [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat de Mme Q..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. X..., et après débats en l'audience publique du 19 mai 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Roanne, 20 novembre 2018), rendu en dernier ressort, le 10 février 2012, Mme Q... a donné à bail à M. X... et à Mme J... une maison d'habitation dont les murs extérieurs ont été crépis courant 2014.

2. Mme Q... ayant refusé de restituer le dépôt de garantie en raison de l'existence de désordres affectant le crépi et constatés lors de l'état des lieux de sortie du 28 février 2017, M. X... l'a assignée en restitution et en paiement de l'indemnité de retard de 10%. À titre reconventionnel, Mme Q... a demandé le paiement de la remise en état des façades.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Mme Q... fait grief au jugement de la condamner à restituer le dépôt de garantie augmenté de l'indemnité de retard de 10 % à compter du 2 juillet 2017 et de rejeter sa demande reconventionnelle, alors « que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire ; que le tribunal n'ayant pas contesté l'existence des traces et marques « observées par l'huissier de justice sur le crépi » dans l'état de sortie établi en février 2017, en estimant, en l'absence d'état des lieux après pose de ce crépi en cours de bail, que, du fait que l'état initial des murs extérieurs était invérifiable, les consorts X... J... étaient fondés à réclamer la restitution du dépôt de garantie et que Mme Q... n'était pas fondée en sa demande en paiement de la somme de 811,24 euros correspondant aux dégradations du crépi et en sa demande de dommages-intérêts, le tribunal a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil devenu 1353 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989 :

4. Aux termes de ce texte, le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

5. Pour accueillir la demande, le jugement retient que la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie ne permet pas de déterminer si les taches relevées sur le crépi lors de l'état des lieux de sortie sont imputables aux locataires, dans la mesure où, d'une part, aucune mention n'a été reportée sur l'état des lieux d'entrée concernant l'état des façades, d'autre part, aucun avenant à l'état des lieux d'entrée n'a été effectué à la suite des travaux réalisés en 2014, si bien qu'il est impossible de vérifier l'état initial des murs extérieurs.

6. En statuant ainsi, alors qu'il incombait aux locataires de démontrer que les désordres avaient eu lieu sans leur faute, le tribunal d'instance, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 20 novembre 2018, entre les parties, par le tribunal d'instance de Roanne ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant le tribunal judiciaire de Saint-Etienne ;

Condamne M. X... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du neuf juillet deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme Q...

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué :

D'AVOIR condamné Mme Q... à payer aux consorts X... J... la somme de 595 euros au titre de la restitution du solde du dépôt de garantie et D'AVOIR condamné Mme Q... à payer aux consorts X... J... l'indemnité complémentaire égale à 10% du loyer principal, et ce du 2 juillet 2017 jusqu'au parfait paiement du solde du dépôt de garantie, et D'AVOIR, rejetant toutes les autres demandes, débouté Mme Q... de ses demandes reconventionnelles tendant à voir condamner solidairement M. N... X... et Mme F... J... à lui régler la somme de 811,24 euros correspondant aux dégradations du crépi, outre intérêts au taux légal à compter du 13 avril 2017, date de la mise en demeure, ainsi que la somme de 500 euros pour résistance abusive ;

AUX MOTIFS QU'il découle de l'article 22 [de la loi du 6 juillet 1989] que le dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire et qu'il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, qu'à défaut de restitution dans les délais prévus, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, peut être majoré au profit du locataire ; qu'il résulte de l'ancien article 1315 du code civil, applicable au présent litige, qu'il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation d'en rapporter la preuve et que réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ; que le bailleur peut donc déduire du montant du dépôt de garantie les frais consécutifs aux dégradations imputables au locataire ; que selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ; qu'en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé :

- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement,

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

qu'en l'espèce, la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie ne permet pas de déterminer si l'abrasion ainsi que les taches observées par l'huissier de justice sur le crépi sont imputables aux locataires dans la mesure où :

- d'une part, aucune mention n'a été reportée sur l'état des lieux d'entrée s'agissant de l'état des façades et des murs extérieurs ;

- d'autre part, aucun avenant à l'état des lieux d'entrée n'a été effectué, ni même suggéré par Madame H... Q... en suite des travaux effectués sur la façade en 2014, si bien qu'il est impossible de vérifier l'état initial des murs extérieurs ; qu'il doit être ajouté que, contrairement à ce que prétend Madame H... Q... dans ses écritures. Monsieur N... X... et Madame W... J... n'ont pas expressément reconnu être à l'origine des traces relevées par le cabinet [...] et l'huissier de justice dans procès-verbal de constat du 29/11/2017 ; que par ailleurs, le fait que les locataires aient apposé leur signature sur l'état des lieux de sortie n'implique pas leur imputabilité dans les dégradations locatives constatées, pas davantage qu'elle n'emporte leur obligation au remboursement des réparations sollicitées ; qu'en conséquence, et au regard de l'ensemble de ces éléments, Madame H... Q... sera condamnée à restituer le montant correspondant au dépôt de garantie, outre l'indemnité complémentaire de 10% du loyer principal à compter du 2 juillet 2017, et ce jusqu'au parfait remboursement du dépôt de garantie ;

1°) ALORS QUE s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire ; que la cour d'appel n'ayant pas contesté l'existence des traces et marques « observées par l'huissier de justice sur le crépi » dans l'état de sortie établi en février 2017, en estimant, en l'absence d'état des lieux après pose de ce crépi en cours de bail, que, du fait que l'état initial des murs extérieurs était invérifiable, les consorts X... J... étaient fondés à réclamer la restitution du dépôt de garantie et que Mme Q... n'était pas fondée en sa demande en paiement de la somme de 811,24 euros correspondant aux dégradations du crépi et en sa demande de dommages et intérêts, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil devenu 1353 du code civil ;

2°) ALORS QUE le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; que la cour d'appel n'ayant pas contesté l'existence des traces et marques « observées par l'huissier de justice sur le crépi » dans l'état de sortie établi en février 2017, en estimant, en l'absence d'état des lieux après pose de ce crépi en cours de bail, que, du fait que l'état initial des murs extérieurs était invérifiable, les consorts X... J... étaient fondés à réclamer la restitution du dépôt de garantie et que Mme Q... n'était pas fondée en sa demande en paiement de la somme de 811,24 euros correspondant aux dégradations du crépi et en sa demande de dommages et intérêts, sans constater que les locataires rapportaient la preuve que les taches affectant le crépi résultaient d'un cas de force majeure, d'une faute du bailleur ou du fait d'un tiers non introduit dans le logement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°) ALORS QUE la cour d'appel n'ayant pas contesté l'existence des traces et marques « observées par l'huissier de justice sur le crépi » dans l'état de sortie établi en février 2017, en estimant, en l'absence d'état des lieux après pose de ce crépi en cours de bail, que, du fait que l'état initial des murs extérieurs était invérifiable, les consorts X...-J... étaient fondés à réclamer la restitution du dépôt de garantie et que Mme Q... n'était pas fondée en sa demande en paiement de la somme de 811,24 euros correspondant aux dégradations du crépi et en sa demande de dommages et intérêts, sans s'expliquer sur l'état nécessairement entièrement neuf du crépi, qui venait d'être réalisé dans le cadre des travaux effectués en 2014, le tribunal a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2020:C300427